

GEMEINDE BERNAU

ORTSTEIL KAISERHAUS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der
Behörden und der Sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

INHALTSANGABE:

A VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

B SATZUNG MIT ANLAGEN

Externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 1169

C BEGRÜNDUNG

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung
2. Ziele übergeordneter Planungen
3. Bisheriges Verfahren
4. Flächennutzungsplan und Plangebiet
5. Erschließung, Nutzung und Gestaltung
6. Freiraum und Umwelt
7. Realisierung

D FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

E PLANTEIL

- | | | |
|--|-------------|-------|
| - Abgrenzung des Plangebietes - Übersichtsplan | M 1 : 2.500 | Bl. 1 |
| - Lageplan BP Teil 1 Panoramahütte | M 1 : 1.000 | Bl. 2 |
| - Lageplan BP Teil 2 Parkplatz | M 1 : 1.000 | Bl. 3 |

F ANLAGEN

- FFH-Verträglichkeitsprüfung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Panoramahütte“ vom 05.02.2018, Büro Kunz, Todtnauberg
- Umweltbericht (Entwurf zur Offenlage) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Panoramahütte“ vom 05.02.2018, Büro Kunz, Todtnauberg
- Artenschutzrechtliche Prüfung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Panoramahütte“ vom 05.02.2018, Büro Kunz, Todtnauberg
- Landschaftspflegerische Stellungnahme – Bewertung baubedingter Eingriffe zur Verlegung der Versorgungsleitungen zum Planvorhaben „Panoramahütte“ vom 05.02.2018, Büro Kunz, Todtnauberg
- Vorhaben: Lageplan, Ansichten und Schnitt zum Bauantrag, Büro Architektur Werkstatt Hochrhein, Waldshut vom 09.01.2018

**GEMEINDE BERNAU ORTSTEIL KAISERHAUS
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“**

**MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN
VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG**

Entwurf und Planfertigung Lörrach, den 05.02.2018	PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST BÜROS FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR DIPL.ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER 79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300
Aufstellungsbeschluss am 15.05.2017 veröffentlicht am 07.07.2017	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB Beschluss am 15.05.2017 öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2017 Anhörungstermin am 31.07.2017 Durchführung vom 31.07.2017 bis 15.08.2017 einschließlich	
Frühzeitige Beteiligung Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping gem. § 4(1) i.V. mit § 2(4) BauGB Benachrichtigung am 07.07.2010 mit Anhörungstermin am 31.07.2017 Durchführung vom 26.07.2017 bis 01.09.2017 einschließlich	
Beschluss über Anregungen am 05.02.2018	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Beschluss am 05.02.2018 öffentliche Bekanntmachung am2018 Durchführung vom2018 bis2018 einschließlich	
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Beschluss am 05.02.2018 Benachrichtigung am2018 Durchführung bis2018 einschließlich	
Beschluss über Anregungen am2018	
Satzungsbeschluss am2018	
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Bernau übereinstimmen. Bernau, den2018 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Rolf Schmidt Bürgermeister (Siegel) </div>	
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am2018 Bernau, den2018 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Rolf Schmidt Bürgermeister (Siegel) </div>	
Vermerke: <p align="center" style="color: red; font-weight: bold;">Entwurf zur Offenlage</p>	

SATZUNG

der

GEMEINDE BERNAU - ORTSTEIL KAISERHAUS

**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und die Örtlichen Bauvorschriften**

„KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN

**Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau hat den o.g. Bebauungsplan unter
Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:**

1. Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 – BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S.58) i.d.F. d. Art. 2 Nr. 1 G v. 22.07.2011/1509 m.W.v. 30.07.2011(BGBl. 1509) -- PlanZV 2011.
4. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) -- BNatschG.
5. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017 -- LBO.
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017, Stand 01.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 29.07.2017 (GBl. S. 555) -- GemO BW.

am2018 als Satzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lagepläne der Teilbereiche (Blatt 2 und Blatt 3) vom 05.02.2018 maßgebend.

§ 2

BESTANDTEILE

(1) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|---|-------------|----------------|
| 1. Lageplan – zeichnerische Festsetzungen | (Bl. 2 + 3) | vom 05.02.2018 |
| 2. Textliche Festsetzungen | (Ziff. I) | vom 05.02.2018 |

(2) Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | |
|------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Gemeinsamer zeichnerischer Teil | (Bl. 2) | vom 05.02.2018 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften | (Ziff. II) | vom 05.02.2018 |

(3) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(Ziff. III)	vom 05.02.2018
-------------	----------------

(4) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Maßnahmen auf Flurstück 1169 Gemarkung Bernau

vom 05.02.2018

Beigefügt sind:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 05.02.2018
- Übersichtsplan (Bl. 1) vom 05.02.2018
- Verfahrensübersicht vom 05.02.2018
- FFH–Verträglichkeitsprüfung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Panoramahütte“, Büro Kunz, Todtnauberg vom 05.02.2018
- Umweltbericht Entwurf zur Offenlage, Büro Kunz, Todtnauberg vom 05.02.2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Panoramahütte“ Büro Büro Kunz, Todtnauberg vom 05.02.2018
- Landschaftspflegerische Stellungnahme – Bewertung baubedingter Eingriffe zur Verlegung der Versorgungsleitungen zum Planvorhaben „Panoramahütte, Büro Kunz, Todtnauberg“ vom 05.02.2018
- Vorhaben: Lageplan, Ansichten, Schnitt und Grundrisspläne, zum Bauantrag, Büro Architektur Werkstatt Hochrhein, Waldshut vom 09.01.2018

§ 3**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Bernau übereinstimmen.

Bernau, den2018

Rolf Schmidt
Bürgermeister

Siegel der Gemeinde

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am2018

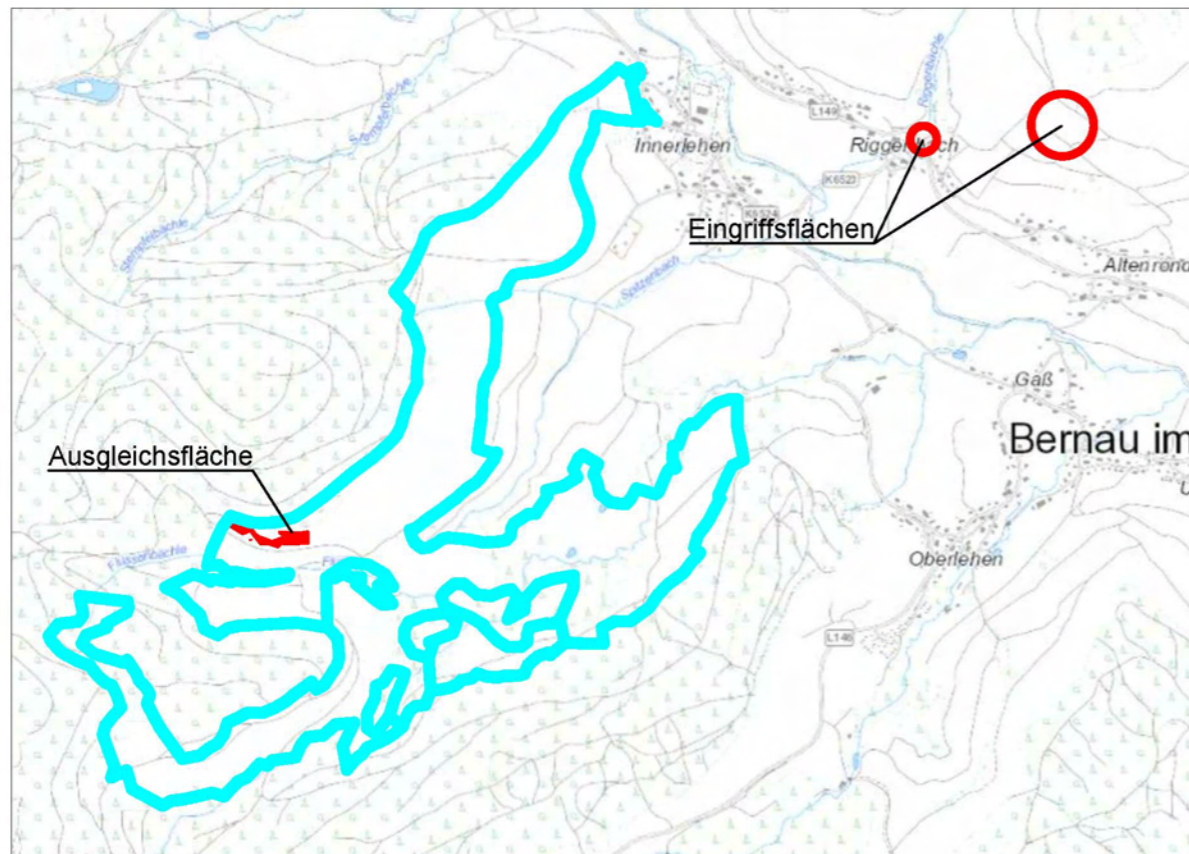
Bernau, den2018

Rolf Schmidt
Bürgermeister



Siegel der Gemeinde



Übersichtsplan



Legende

-  Flurstückgrenze
-  Enthurstungsfläche Flst. 1169, Gemarkung Bernau

Gemeinde Bernau im Schwarzwald
 Gemarkung Bernau im Schwarzwald
 vorhabensbezogener Bebauungsplan
 "Panoramahütte"

Umweltbericht - Maßnahmen Blatt 2

PLAN M 1:1.000

	GaLaPlan Kunz	Stand 05.02.2018
	Garten- und Landschaftsplanung	
	Am Schlipf 6	79674 Todtnauberg
	Tel: 07671/99141-21	www.kunz-galaplan.de

BEGRÜNDUNG gem. § 9(8) BauGB

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Im ausgewiesenen Luftkurort Bernau spielt traditionell der Fremdenverkehr eine große Rolle. Die Gemeinde Bernau ist bestrebt das touristische Angebot zu sichern und nachhaltig weiter zu entwickeln.

Der Schwarzwald ist wieder eines der beliebtesten Reiseziele in Deutschland und in Europa. Das hängt auch damit zusammen, dass sich die Marke „Schwarzwald“ im Umbruch befindet. Das biedere Image des Bollenhuts der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts wird durch eine junge Generation von Gastgebern neu definiert und das Angebot der internationalen Nachfrage mit den entsprechenden Standards angepasst. Dabei bilden die Heimat- und die Naturverbundenheit die Basis für sehr individuelle Angebote, nicht nur im Bereich der Übernachtungsmöglichkeiten. Auch die sonstigen Aktivitäten für Gäste vor Ort werden ständig ergänzt. Die neuen Medien werden für die Werbung eingesetzt und damit auch neue Nischen besetzt. Nachhaltigkeit und die Verwendung von regionalen Produkten sind wichtige Faktoren bei den neuen Konzepten die traditionelle Wander- und Skiregion noch attraktiver zu machen. Gerade in den letzten Jahren hat sich dieser Wirtschaftszweig sehr dynamisch entwickelt, insbesondere in den Segmenten Kurzurlaub und Städtereisen. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, der Trend wird weiter in diese Richtung gehen, vorausgesetzt es gibt die entsprechenden Angebote. Der Bereich Wellness ist ein weiterer Trend der hier eine Rolle spielt. Entsprechende Einrichtungen wie z.B. eine Sauna sind bereits heute Standards, die künftig für die im Beherbergungsgewerbe tätigen Betriebe noch wichtiger werden.

Die Gemeinde Bernau wirbt mit den Schwerpunkten Wandern, Natur- und Wohlfühlerlebnis sowie ihrer guten Gastronomie im Bereich des sanften Tourismus. Bereits seit 2014 beschäftigt sich die Gemeindeverwaltung zusammen mit einer jungen, einheimischen Familie mit dem Bau einer Berghütte. Die Familie ist vom Fach und hat einschlägige Erfahrungen im Bereich Gastronomie. Es wurden mehrere Standorte untersucht. Wichtige Kriterien waren u.a. dass die geplante Hütte direkt an einem überregionalen Wanderweg liegen sollte, eine Aussichts- und Panoramalage bietet und so groß ist, dass nicht nur eine Gastronomie sondern auch Zimmer für Übernachtungen vorgesehen werden können.

Die maßgebenden Behörden wurden über das Projekt und den jeweiligen Planungsstand informiert. Mehrere Standorte mussten ausgeschlossen werden, da der Siedlungszusammenhang nicht gegeben war. Des Weiteren gibt es bereits eine Hütte, die vom Schwarzwaldverein betrieben wird, aber mit ihrem Angebot ein anderes Gästeklientel anspricht. Trotzdem sollten die Standorte nicht zu nahe beieinander liegen. Der Schwarzwaldverein Bernau unterstützt das Vorhaben.

Die wesentlichen raumordnerischen Kriterien, die eine Entwicklung im Außenbereich für ein touristisches Vorhaben haben muss, der gelten zu machende Eigenbedarf (sowohl Betreiber als auch Gemeinde) sowie der Siedlungszusammenhang werden aus städtebaulicher Sicht an dem jetzigen Standort erfüllt. Zudem liegt das Plangebiet in der ausgewiesenen Entwicklungszone des Biosphärengebiets. Die geplante Berggaststätte ergänzt das derzeit bestehende Angebot und kann die Attraktivität der Gemeinde insgesamt steigern.

Die Gemeinde Bernau möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“ und der erforderlichen Änderung des Flächen-

nutzungsplans dem vorhandenen Bedarf nachfrageorientiert gerecht werden, die touristische Infrastruktur stärken und die baurechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

2. ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Landesentwicklungskonzept (LEP) des Landes Baden-Württemberg

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungskonzepts (Plansatz 3.1.9) sollen die Gemeinden die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausrichten und die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Neben diesen Zielen wird im Plansatz 2.3.4 „Siedlungsentwicklung in den Fremdenverkehrslandschaften“ darauf hingewiesen, dass sich die Bauten in die vorhandene Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild einfügen sollen. Dies ist aufgrund der exponierten Lage des geplanten Sondergebiets wichtig, da der Erholungswert der Landschaft dadurch mitbestimmt wird.

Die Ausführung von Erholungsaktivitäten sollte nicht durch die Siedlungsentwicklung behindert werden, insbesondere vor der Zielrichtung der Gemeinde, die einen sanften und nachhaltigen Tourismus fördern möchte.

Die Standortfrage wurde ausführlich mit den maßgebenden Behörden diskutiert, die Ortsnähe der geplanten Fläche war ausschlaggebend. Die Inanspruchnahme des Bodens; die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde in der Projektierungsphase durch die planenden Architekten berücksichtigt, die Entwürfe mehrfach geändert und optimiert. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden geprüft und berücksichtigt. Der Erholungswert der Landschaft wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, es ist eher das Gegenteil zu erwarten, durch das neue, zusätzliche Angebot wird der Erholungswert angehoben. Ebenso werden die Erholungsaktivitäten nicht beeinträchtigt, sondern gefördert. Das Vorhaben steht somit den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan ist Bernau als Luftkurort und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen und dem Unterzentrum St. Blasien zugeordnet.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee vom 24.07.2017 steht die geplante Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Der Bedarf ist näher zu begründen.

Bedarf und künftige Betriebsinhaber

In der Gemeinde Bernau fehlt derzeit das geplante Angebot. Die Gäste legen auch beim Wandern Wert auf mehr Komfort. Die bestehenden Hütten mit ihren einfachen Ausstattungen können dies nicht leisten. Die künftigen Betreiber, eine junge Familie, sind engagiert, stammen aus der Gemeinde und sind vom Fach. Das geplante Betriebskonzept wurde mit einem Büro für Unternehmensberatung erarbeitet und optimiert. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass der Trend zu mehr Komfort und Wellness in Zukunft noch zunehmen wird. Das Betriebskonzept entspricht den Zielen der Gemeinde, die mit einem sanften Tourismus wirbt und die durch die Angebotserweiterung ein Stück weit auch attraktiver / zukunftsfähiger wird.

3. BISHERIGES VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bernau

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau hat am 15.05.2017 in öffentlicher Sitzung nach ausführlichen Beratungen, die Aufstellung des Bebauungsplans „KAISER-

BERG PANORAMAHÜTTE“ beschlossen und den Empfehlungsbeschluss an den Verbandsausschuss des GVV St. Blasien gefasst den Flächennutzungsplan zu ändern.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden

Gleichzeitig wurde am 15.05.2017 beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und die Voranhörung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Voranhörung der Behörden wurde jeweils in Form von Anhörungsterminen durchgeführt. Die Anhörung der Bürger erfolgte unter großer Beteiligung am 31.07.2017 und die Anhörung der Behörden am 26.07.2017.

Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) St. Blasien

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien am 24.07.2017 gefasst und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie die Voranhörung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durchzuführen. Die Anhörung der Behörden fand zusammen mit der des Bebauungsplans am 26.07.2017 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 04.12.2017 und dem 15.12.2017 durchgeführt.

Anregungen aus der Voranhörung

Bürger

Die Anregungen seitens der Bürger betrafen im Wesentlichen den geplanten Standort des Vorhabens sowie die Eingriffe in Natur- und Landschaft. Des Weiteren wurde der Bedarf eines solchen Vorhabens in der Gemeinde angezweifelt.

Behörden

Die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen das Verfahren (Empfehlung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) die erforderlichen Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz, die Maßnahmen zum Ausgleich, das Verkehrskonzept und die geplanten Festsetzungen und Plandarstellungen.

Beschlüsse zur Offenlage

Die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 05.02.2018 zunächst in öffentlicher Sitzung der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien behandelt, der überarbeitete Entwurf gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB für die Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Anschließend wurden am 05.02.2018 die Anregungen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats Bernau behandelt, der überarbeitete Entwurf gebilligt und beschlossen, die Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchzuführen.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND PLANGEBIET

Alternativenprüfung

Es wurden in den letzten Jahren mehrere Standorte geprüft und mit den maßgebenden Behörden erörtert. Wichtige Kriterien waren u.a. dass die geplante Hütte direkt an einem überregionalen Wanderweg liegen sollte, eine Aussichts-

und Panoramalage bietet und so groß ist, dass nicht nur eine Gastronomie sondern auch Zimmer für Übernachtungen vorgesehen werden können.

Für die Standorte: Riggerbacher Eck / Erweiterung Neumannshütte, Skiliftbergstation Hofeck und Skiliftbergstation Köpfe II wurden durch das Büro Kunz Steckbriefe erstellt, die als Anhang der FNP-Änderung beigelegt sind. Der Standort Riggerbacher Eck wäre aus Sicht der Landschaftsplanung bedingt geeignet, die beiden anderen Standorte sind ungeeignet. Nur der derzeit geplante und mit bedingt bebaubar eingestufte Standort wurde auch von den Behörden befürwortet, da er noch einen Bezug und eine Nähe zur Siedlung aufweist. Für diesen Standort wurde ein Umweltbericht sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung detailliert erarbeitet, die beide als Anhang dem Bebauungsplan beigelegt wurden.

Auch die Vorschläge der Bürger z. B. eine Verschiebung des Standortes in Richtung „Doldinger Felsen“, da die Lage dort weniger exponiert und geschützter sei, wurde zwischenzeitlich geprüft und aufgrund der größeren Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der längeren und teilweise neu herzustellenden Erschließungswege sowie der größeren Entfernung / deutlich geringeren Bezug zur Siedlung verworfen.

Ein weiterer Vorschlag der Bürger einen Standort für die Panoramahütte beim bestehenden Wanderparkplatz „Ankenbühl“ auszuweisen, da dort bereits eine Vorbelastung vorhanden ist und an dieser Stelle, die als Einstieg für mehrere Wanderwege genutzt wird, eine entsprechende Infrastruktur z.B. Toiletten und Verpflegungsmöglichkeiten fehlen, wurde untersucht und ist aufgrund der Lage beim Gewerbegebiet und direkt an der Landesstraße nicht geeignet.

Auch der vorgeschlagene Ausbau beim Standort bzw. die Übernahme der „Krunkelbachhütte“ wurde geprüft und mit dem Vorhabenträger erörtert. Aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Hütte sowie der Eingriffe in Natur- und Landschaft ist dieser Standort nicht geeignet.

Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) dargestellt, der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das betroffene Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bernau im Schwarzwald“ sowie im FFH-Gebiet Nr. 8214-342 „Bernauer Hochtal und Taubenmoos“.

Landschaftsplanerische Untersuchungen - Umweltprüfung

Die erforderlichen landschaftsplanerischen Untersuchungen wurden durch das Büro Kunz, Todtnauberg durchgeführt.

Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB aufgeführten Abschichtungsregel erfolgen zur Vermeidung von Doppelprüfungen die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans, da auf dieser Bebauungsplanebene die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem deutlich höheren Detaillierungsgrad und Tiefenschärfe dargestellt werden als auf der FNP - Ebene. Auf eine gesonderte Umweltprüfung auf der FNP – Ebene wird verzichtet.

Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans

Nachfolgend ist der derzeit wirksame Flächennutzungsplan, der Entwurf zur Voranhörung und die geänderte Fassung zur Offenlage dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sonderbaufläche (S) gem. § 1(1) Nr. 4 BauNVO.

Auszug Flächennutzungsplan ALT

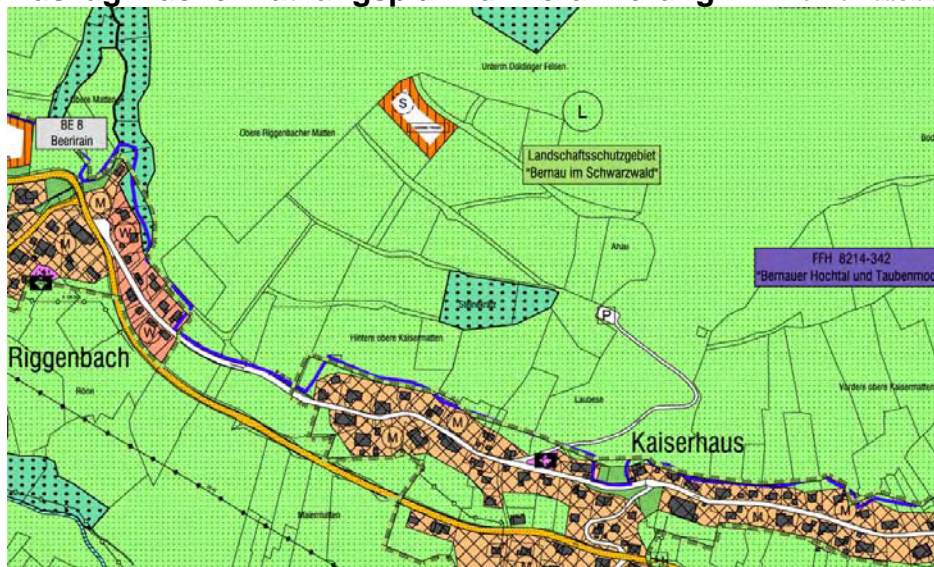
ohne Maßstab



Plandarstellung Planungsgruppe Süd-West, Lörrach

Auszug Flächennutzungsplan zur Voranhörung

ohne Maßstab



Plandarstellung Planungsgruppe Süd-West, Lörrach

Auszug Flächennutzungsplan NEU zur Offenlage

ohne Maßstab



Plandarstellung Planungsgruppe Süd-West, Lörrach

Gegenüber des FNP-Änderungsentwurfes zur Voranhörung wurde auf Anregung der Behörden die Fläche auf den tatsächlich zu bebauenden Bereich, auch im FNP, beschränkt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche dargestellt. Der neue Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche beschränkt und ist damit flächenmäßig auch deutlich kleiner. Der Bereich des bestehenden und zu erweiternden Parkplatzes in Riggenbach ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) gem. § 1(1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Eine Änderung der FNP-Ausweisung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

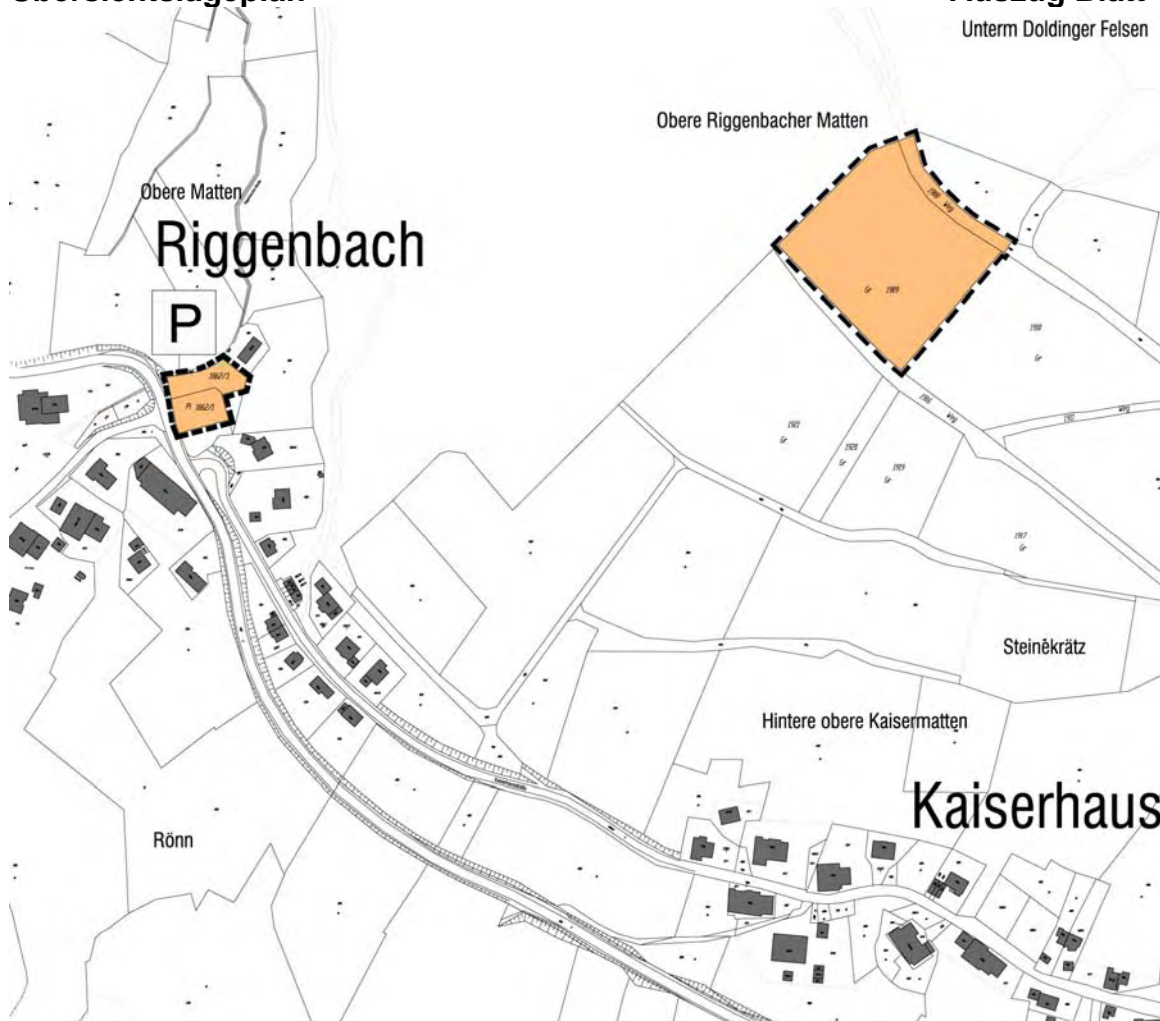
Plangebiet Bebauungsplan

Der Planbereich des Bebauungsplans „KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“, gliedert sich in 2 Bereiche, den eigentlichen Standort der Berggaststätte oberhalb des Ortsteils Kaiserhaus und in die vorgesehene Parkplatzfläche im Ortsteil Riggenbach. Die Größe des Teilbereich „Sondergebiet Panoramahütte“ beträgt ca. 1,19 ha, die Größe des Parkplatzes ca. 0,15 ha. Das Plangebiet liegt in der ausgewiesenen Entwicklungszone des Biosphärengebiets. Topographisch handelt es sich bei dem geplanten Standort für die Berggaststätte um einen nach Südwesten geneigten Hang mit einer sehr attraktiven Lage und Orientierung. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der bereits bestehende Parkplatzbereich in Riggenbach erweitert.

Übersichtslageplan

Auszug Blatt 1

Unterm Doldinger Felsen



Plandarstellung Planungsgruppe Süd-West, Lörrach ohne Maßstab

5. ERSCHLIESSUNG, NUTZUNG UND GESTALTUNG

ERSCHLIESSUNG

Verkehrskonzept

Die Erschließung der geplanten Berggaststätte ist über den Ortsteil Kaiserhaus von der „Kaiserhausstraße“ über den bestehenden, befestigten Flurweg „Kaiserbergweg“ an der Kapelle vorbei für den Fahrzeugverkehr möglich. Eine freie Pkw-Zufahrt bis zur Hütte ist aber nicht beabsichtigt und aufgrund der bestehenden Wege nicht möglich, ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Des Weiteren sollen die Eingriffe in die Schutzgebiete und die Beeinträchtigungen während des Betriebes so gering als möglich gehalten werden. Vom Parkplatz aus in Riggerbach müssen die Gäste zu Fuß gehen, von hier aus besteht ein Fußweg zum Panoramaweg / geplanten Panoramahütte, ein Abholservice für Personen und Gepäck durch die Betreiber ist geplant. Der Gast kommt aber i.d. Regel als Wanderer. Es ist beabsichtigt die Zufahrt über eine Schranke beim „Kaiserbergweg“ zu regeln und die Anzahl der Zufahrtsberechtigten zu beschränken. Es wurden im Vorfeld bereits mehrere Varianten von Bürgern vorgeschlagen. Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den unterschiedlichen Verkehrslösungen in mehreren Sitzungen befasst und nachfolgende Lösung beschlossen.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Panoramahütte Kaiserberg erfolgt ausschließlich über den Kaiserbergweg. Dieser Weg hat vom Abzweig Kaiserhausstraße bis zum Standort der Panoramahütte eine Länge von 1.250 m. Ab der Kaiserhausstraße ist der Kaiserbergweg auf 700 m Länge befestigt. Der obere Teil des Weges ist mit feinem Schotter/Grus belegt.

Derzeit ist der Kaiserbergweg bis zum Parkplatz „Beringer Brunnen“ für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Dies entfällt künftig. Der Gemeinderat hat die Installation einer automatischen Schrankenanlage im Bereich der Kapelle Kaiserhaus beschlossen. Der genaue Standort ist mit der Straßenverkehrsbehörde / Landratsamt Waldshut festzulegen. Das Verkehrszeichen VZ Nr. 250 „Durchfahrt verboten für Fahrzeuge aller Art“ beim Wanderparkplatz „Beringer Brunnen“, ca. 500 m oberhalb der Kaiserhausstraße, ist zu entfernen und ebenfalls in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt im Bereich Einmündung des Kaiserbergweges in der Kaiserhausstraße aufzustellen. Dieses Verkehrszeichen bekommt eine Zusatztafel mit folgendem Inhalt: *„Frei für Land- und Forstwirtschaft sowie Anlieferverkehr“* Für einen weiteren Personenkreis (Personal der Panoramahütte, Behinderte, Jagdpächter u.a.) gibt es interne Regelungen über Zugangs-Code.

Parkierung und Fußweg

Die bestehende Parkplatzfläche in Riggerbach soll neu geordnet und erweitert werden (sh. Lageplan Blatt 3). Die für Gäste nachzuweisenden Stellplätze der Panoramahütte sind hier vorzusehen. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde, zur Zeit sind 12 Stellplätze bereits an ein Hotel in Riggerbach verpachtet. Zusätzlich sind 14 Stellplätze für die Panoramahütte vorzusehen. Der Entwurf des neuen Parkplatzes wurde in den Bebauungsplan übernommen und optimiert. Entstehen können ca. 36 Stellplätze, damit etwa 10 Stellplätze mehr als notwendig. Dies ist im Hinblick auf die entfallenden Wanderparkplätze (ca. 5) beim „Beringer Brunnen“ erforderlich, zumal ein bereits bestehender Fußweg vom Parkplatz aus zum Panoramaweg / zur Panoramahütte führt und künftig verstärkt als Einstieg für den beliebten Wanderweg genutzt wird.

Für die Herstellung der Parkplätze sind Materialien zu wählen, die eine Versickerung des Regenwassers zulassen. Der vergrößerte Parkplatz wird durch entsprechende Grünfestsetzungen gestalterisch eingebunden.

Anschlüsse und Leitungen

Die erforderlichen Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind möglich, die neuen Leitungen können schonend eingepflügt werden. Die Stromversorgung kann nach Aussage des Energieunternehmens bis 50kW Anschlussleistung aus dem Ortsnetz gewährleistet werden. Es ist für das Vorhaben kein höherer Anschlusswert erforderlich, so dass keine zusätzliche Trafostation benötigt wird. Die durch die Leitungstrassen verursachten Eingriffe wurden landschaftsplanerisch untersucht und sind im Umweltbericht dargestellt. Die Leitungen werden durch Grundbucheintrag gesichert.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten. Das Dachwasser wird entweder über belebte Bodenschichten breitflächig versickert oder in einer Retentionszisterne gesammelt, dabei kann das Nutzvolumen der Zisterne auch für den Brandschutz verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne wird dann breitflächig versickert.

Wege, Stellplätze sowie die Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die zusätzlich notwendige Entwässerung der Stellplatz-, Zufahrts- und Hofflächen ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen vorzusehen.

Die geplante Entwässerung ist mit dem Baugesuch nachzuweisen.

Brandschutz

Der Brandschutz ist im weiteren Verfahren mit dem Kreisbrandmeister abzustimmen. Derzeit werden 2 Varianten diskutiert: Entweder es wird eine entsprechend dimensionierte Wasserzuleitung erfolgen oder ein Löschtank (sh. Retentionszisterne) eingebaut. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Baugesuch nachzuweisen.

NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in 2 Teilbereiche, für die zeichnerischen Festsetzungen sind die Lagepläne Blatt 2 (Sondergebiet) und Blatt 3 (Parkplatz) maßgebend. Den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Gestaltung liegt der Gebäudeentwurf (sh. Anlagen zum Bebauungsplan) des Bauantrages vom 08.01.2018 zu Grunde.

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Festgesetzt ist ein **Sondergebiet (SO) – Berggaststätte mit Übernachtungsbetrieb** gem. § 11 BauNVO. Die Fläche des Sondergebiets wurde gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der sensiblen und exponierten Lage auf die tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksteile reduziert.

Für einen wirtschaftlichen Betrieb sind, neben der Speise- und Schankwirtschaft gemäß dem geplanten Betriebskonzept mindestens 8 Zimmer für Übernachtungsgäste erforderlich. Der Entwurf des Gebäudes wurde parallel zu den Bauleitplanverfahren von den künftigen Betriebsinhabern, den Planern und der beauftragten Unternehmensberatung optimiert. Im Bauantrag sind 9 Zimmer / kleine Apartments jeweils mit Doppelbetten vorgesehen, davon können 2 kleine Apartments mit jeweils 2 Zustellbetten für Familien ausgestattet werden. Das ergibt insgesamt eine Kapazität von max. 22 Betten.

Vorgesehen ist, dass die künftigen Betriebsinhaber auch vor Ort wohnen, des Weiteren kann eine zusätzliche Wohnung für Personal eingerichtet werden.

Die Gaststätte hat insgesamt innen eine Kapazität von bis zu 85 Sitzplätzen und im Außenbereich, teilweise überdacht, von ca. 90 Sitzplätzen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB

Der Parkplatz in Riggerbach ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9(1) Nr. 11 festgesetzt. Zur Einbindung in das Ortsbild ist der Erhalt (Pflanzbindung) des Grünbestandes und die Ergänzung (Pflanzgebote) festgesetzt.

Konfliktpotential Verkehrs- und Betriebslärm gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB

Die von dem Vorhaben ausgehende Lärmbelastung wurde berücksichtigt, der Verkehr zur Berggaststätte wird nur beschränkt möglich sein und die Anzahl der Veranstaltungen wird beschränkt. Die Festlegung der Anzahl der Veranstaltungen erfolgt aufgrund der gem. § 48 BImSchG erlassenen TA Lärm Abschnitt 7.2 Lärm – Bestimmungen für seltene Ereignisse in Verbindung mit den gem. Abschnitt 6.3 TA Lärm geltenden Immissionswerte. Die Zahl der Veranstaltungen wird auf max. 10 pro Jahr begrenzt. Zwischen den einzelnen Veranstaltungen müssen mind. 2 Wochen liegen. Die Öffnungszeit der Außenbewirtung / Terrasse endet um 22:00 um die Beeinträchtigungen zu reduzieren. Des Weiteren sind gem. Verkehrskonzept Zufahrtsbeschränkungen (Betreiber, Personal, Zulieferer, Lawi, Forst) vorgesehen. Die bisher öffentlich zugänglichen Wanderparkplätze, die über den Kaiserbergweg erreichbar sind, werden geschlossen, diese Fahrten entfallen. Sämtliche Gäste werden mit dem hauseigenen Shuttleservice befördert, oder kommen zu Fuß, beim geplanten Berggasthof sind keine Gästestellplätze vorgesehen. Die Zu- und Abfahrten sind auf den Zeitraum von 6:00 am Morgen bis um 22:00 am Abend beschränkt, nächtliche Fahrten zwischen 22:00 und 6:00 sind auf Ausnahmen zu beschränken. Dadurch wird die Anzahl der Fahrten insgesamt soweit reduziert, dass eine wesentliche Beeinträchtigungen sowohl für die Anwohner als auch für die umgebende Natur ausgeschlossen werden kann.

GESTALTUNG

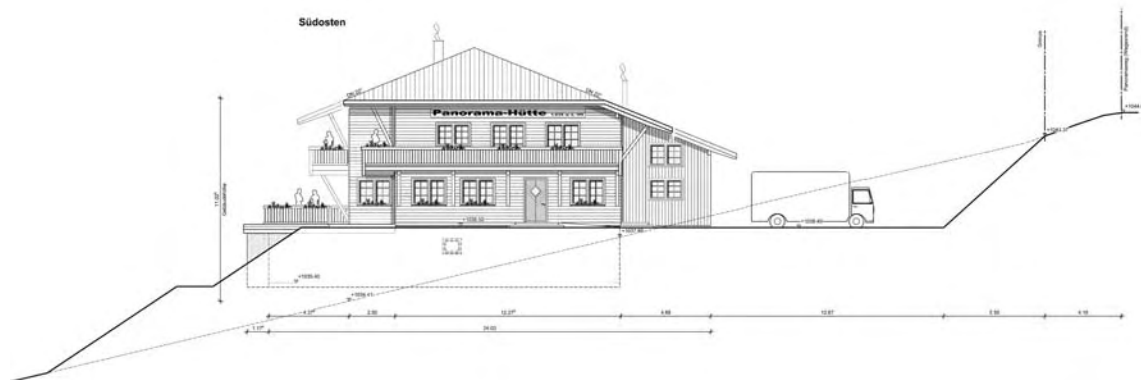
Im Gemeinderat wurde in der Diskussion großen Wert auf eine angemessene architektonische Ausgestaltung des Gebäudes und der Freianlagen sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt. Der Gemeinderat hat sich in mehreren Sitzungen mit den unterschiedlichen, parallel zu den laufenden Bauleitplanverfahren erarbeiteten, unterschiedlichen Entwurfsvarianten intensiv auseinander gesetzt und dem Entwurf, der dem Bauantrag zugrunde liegt, zugestimmt.

Entwürfe zum Gebäude und den Außenanlagen

Die Entwürfe wurden von der Architektur Werkstatt Hochrhein, Waldshut erarbeitet und mehrfach angepasst. Insgesamt wurde der Gebäudekörper gegenüber den ersten Entwürfen deutlich kompakter gestaltet und der Kubus kleiner. Die für eine Überbauung in Anspruch genommene Fläche wurde deutlich verringert, dies trifft auch für die Zufahrts- und Hofflächen zu. Das 3-geschossige Gebäude entspricht von seinem äußeren Erscheinungsbild einem traditionellen Schwarzwaldhof, der alle Nutzungen unter einem Dach vereint. Durch eine geschickte, sehr differenzierte Fassadengestaltung wird der Baukörper gegliedert, so dass die Größe des Gebäudes aufgelöst werden konnte. Das große, flach geneigte Walm-dach reduziert die Höhe des Gebäudes und fasst alle Funktionen zusammen.

Die Ansichten des Gebäudes sind auszugsweise in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt, alle Planunterlagen des Bauantrages sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Für den Nachweis der Einbindung wurden durch das Büro Kunz, Todtnauberg fotorealistische Visualisierungen aus unterschiedlichen Perspektiven erstellt, die nachfolgend abgebildet sind.

Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



6. FREIRAUM UND UMWELT

Da Baugebiete erhebliche Auswirkungen auf Mensch, Umwelt, Natur- und Landschaft haben, erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Prüfung und Abwägung der Belange durch eine planungsbegleitende Umweltprüfung. Neben den Aspekten des Naturschutzes wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen, das Kulturelle Erbe, den sachgerechten Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie den Aspekten der erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie untersucht.

Die landschaftsplanerischen Untersuchungen, die artenschutzrechtlichen Prüfungen und der Umweltbericht wurden durch das Büro Kunz, Todtnauberg erstellt. Die bisherigen Ergebnisse wurden nachfolgend zusammengefasst:

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan besteht aus zwei getrennten Plangebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 13.420 m² festgelegt.

Hiervon entfallen auf das Baugrundstück ca. 11.880 m² und auf den Parkplatzbereich ca. 1.540 m². Die zusätzliche Flächenversiegelung beläuft sich insgesamt auf ca. 2.460 m². Hiervon entfallen auf das Baugrundstück (Gebäude, Zufahrt, Nebenflächen) ca. 1.880 m² und auf die Parkplatzerweiterung ca. 580 m². Die Erschließung für die beiden Teilflächen des Plangebiets ist bereits durch einen Wirtschaftsweg/ die Kaiserbergstraße und die Riggerbacher Landstraße vorhanden. Zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete wurde eine FFH- Relevanzprüfung erstellt.

Eingriffe

Bisher konnten für den derzeitigen Planstand folgende Beeinträchtigungen ermittelt werden:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von 530 m² hochwertiger Grünlandflächen mit Bergmähwiesen im Bereich der Panoramahütte
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von sonstigen artenreichen Grünlandflächen im Bereich der Panoramahütte sowie der Parkplatzerweiterung
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 2.460 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen um ca. 2.460 m² sowie den Verlust von Vegetationsstrukturen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild durch den Neubau der Panoramahütte im bisherigen und naturnah ausgeprägten Außenbereich.

Bilanzierung

Bei der Bilanzierung der Bestandsbewertung innerhalb der beiden Plangebiete ergibt sich ein Bestandswert von 240.530 Ökopunkten. Nach der Realisierung ergeben sich für die Plangebiete jedoch nur 199.500 Ökopunkte. Eine Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebietes ist somit nicht möglich.

Deshalb erfolgt außerhalb des Plangebietes eine weitere Kompensationsmaßnahme mit Enthurstung einer Waldfläche. Unter Berücksichtigung der externen Kompensationsmaßnahme kann die vollständige Kompensation der Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erreicht werden. Der Bestandsbewertung von

383.030 Ökopunkten können insgesamt 402.000 ÖP an Maßnahmen gegenübergestellt werden.

Die im Zusammenhang mit der externen Maßnahme erreichbare Überkompensation erfolgt im Hinblick auf das beim Schutzgut Boden entstehende Kompensationsdefizit.

Durch die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbare Überkompensation von 18.970 Ökopunkten kann auch die vollständige Kompensation der beim Schutzgut Boden nicht schutzgutspezifisch kompensierbaren Beeinträchtigungen sichergestellt werden.

Vermeidung und Minimierung

Für die beiden Teilflächen des Geltungsbereiches werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Begrenzung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß,
- Nachhaltiger Schutz der im Seitenbereich der Eingriffsflächen vorhandenen Bergmähwiesen, Gehölzflächen, Einzelbäume sowie Gewässer durch die Kennzeichnung der Fläche als Tabubereich sowie Aufbau eines Schutzzauns während der Bauphase.
- Festsetzung von 3 Pflanzbindungen für die bestehenden Bergahornbäume auf der Teilfläche Parkplatz,
- Erhalt der bestehenden gewässerbegleitenden Gehölzgalerie auf der Teilfläche Parkplatz, durch Festsetzung einer Pflanzbindung,
- Ausweisung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen für die Seitenbereiche der Parkplatzfläche,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen sowie Versickerung des Oberflächenabwassers über die belebten Oberbodenschichten der angrenzenden Grünflächen,
- Rückhaltung die Dachflächenabwässer durch einen Löschwassertank sowie anschließende Versickerung über den belebten Oberboden der Grünflächen. Sofern kein Löschwassertank erforderlich wird, ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück sicherzustellen,
- Einhaltung eines Gewässerabstandes von 5 m für bau- und anlagebedingte Eingriffe,
- Erhalt der bestehenden gewässerbegleitenden Gehölzgalerie auf der Teilfläche Parkplatz, durch Festsetzung einer Pflanzbindung,
- Sicherstellung einer angepassten Architektur mit schwarzwaldtypischer Gestaltung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- Nachhaltiger Schutz der im Seitenbereich der Eingriffsflächen vorhandenen Bergmähwiesen, Gehölzflächen, Einzelbäume sowie Gewässer durch die Kennzeichnung der Fläche als Tabubereich sowie Aufbau eines Schutzzauns während der Bauphase,
- Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.
- Vermeidung von Schäden an den an das Baufeld angrenzenden Gehölzbeständen, Bergmähwiesen oder Borstgras- Rasen durch Abgrenzung der Baustelle mittels Bauzaun oder Kennzeichnung von Tabuflächen bzw. Einhaltung der Maßnahmen des Merkblatts „Baumschutz im Bereich von Baustellen“ nach DIN 18920

- Beschränkung der Arbeitsräume im Bereich der FFH – Bergmähwiese auf ein Mindestmaß
- Beschränkung der Baustraßen, Baulager, Erddeponien usw. auf ein notwendiges Mindestmaß,
- größtmögliche Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bertanken usw.) während der Bauarbeiten,
- Verwendung von lärm- und schadstoffarmen Baugeräten und Maschinen, Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Schmier- und Treibstoffverluste, Zementwasser usw.) sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Unterstützung und Beaufsichtigung des Bauvorhabens durch eine ökologische Baubegleitung.

Kompensation

Als Ausgleichsmaßnahmen **innerhalb** des Plangebiets sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Teilfläche Panoramahütte

- Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit 5.970 m² zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung einer Bergmähwiese auf dem Flst.- Nr. 1909, Gemarkung Bernau im Schwarzwald durch ein- bis zweischürige Mahd und eingeschränkte Düngung gemäß Bewirtschaftungsempfehlungen des Infoblattes für FFH-Mähwiesen (Natura 2000 LRT) des Fachdokumentendienstes der LUBW.
Die bisherige magere Mähwiese führt wenige Arten der Bergmähwiese im Bestand, wird bisher allerdings bereits Ende Mai gemäht, sodass ein bis 2 Folgeschnitte möglich wären. Durch die Umstellung der Mahd wird sich der Grünlandertrag schmälern und der Krautanteil steigern. Da in der näheren Umgebung mehrere Bergmähwiesen vorhanden sind, somit Saatgut eingetragen werden und auch ausblühen kann, wird sich binnen weniger Jahre eine Bergmähwiese entwickeln.
- Die Seitenbereiche um das Gebäude sowie den privaten Verkehrsflächen sind als private Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.
- Die Böschungen entlang des öffentlichen Wirtschaftswegs sind als kleine Grünflächen weiterhin extensiv zu pflegen

Teilfläche Parkplatz:

Festsetzung von 5 Pflanzgeboten für standortgerechte, einheimische und Hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste in Anhang III.

Des Weiteren erfolgt die Ausweisung einer **externen Kompensationsmaßnahme** auf dem Gemeindegrundstück Flst.- Nr. 1169. Die Kompensationsmaßnahme bezieht sich auf eine anteilige Fläche von etwa 7.500 m².

Geplant ist die Aufwertung des Waldbiotops „Weidfeld Spitzenberg SW Innerlehen“ (Biotop- Nr. 282143376103), welches 1993 als Zwergstrauch- und Ginsterheide mit fortgeschrittener Weidfeldsukzession an süd- und ostexponierten Hängen am Spitzenbergweg beschrieben wird. Die Sukzessionsfläche soll entsprechend entthrustet und wiederbeweidet werden. Die Jungbuchen mit Stockauschlägen sollen als Weidbuchen entwickelt werden. Vor allem Rosenarten sollen als Sträucher für den Neuntöter erhalten werden. Das Zielbiotop liegt bei einem Magerrasen bodensauerer Standorte, welcher sich aus einem Mosaik aus Zwergstrauch- Heiden, Borstgras- Rasen und Flügelginsterweide zusammensetzen soll.

Artenschutz

Die Darstellung der betroffenen Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vögel erfolgt im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebau-

ungsplanverfahren. Nachfolgend dargestellt sind die Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Vergrämungsmaßnahmen für Reptilien mit Auflegen einer schwarzen Folie über einen Zeitraum von ca. 2 – 3 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten,
- Aufstellen eines reptilien- und amphibiensicheren Schutzzaun zur Vermeidung von Einwanderungen in den Gefahrenbereich der Baustelle entlang der Nord- und Ostgrenze des Eingriffsbereichs,
- Ausweisung von Bautabuflächen entlang des westliche zur Trasse verlaufenden Weidezauns,
- Rechtzeitig vor Eingriffsbeginn erfolgt eine fachgerechte Entfernung der oberirdischen Strukturhabitate (Totholzbereiche, Steinhaufen, Holzstapel etc. im Randbereich Nord des Plangebiets,
- Die Einzelbäume und die Gehölzbestände entlang des nördlich verlaufenden Gewässers sind als Pflanzbindung festzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen,
- Die Totholzbäume im Bereich der Leitungstrasse sind durch eine geeignete Trassenwahl zu erhalten,
- Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten,
- Die Rodung von Gehölzen sind nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen,
- Die Baumbestände im Seitenbereich des Parkplatzes und insbesondere des Höhlenbaums sind durch eine Pflanzbindung zu sichern,
- Die Baumhöhle ist während der Bauarbeiten sowie danach für die Fledermäuse zugänglich zu halten,
- Die Beleuchtung des geplanten Gebäudes nur mit fledermausgerechten Lichtquellen zulässig. Die Beleuchtung darf nur mit von oben auf den Boden strahlenden Lichtquellen durchgeführt werden. Die Ausleuchtung von Seitenflächen um das Gebäude ist auf ein Minimum zu reduzieren und außerhalb der Betriebszeiten der Hütte abzuschalten,
- Kontrolle und Begleitung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Festsetzungen

Zur Absicherung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Monitoring

Als Monitoring - Maßnahmen sind vorzusehen:

- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des Bauantrags,
- Überwachung der Entwicklung einer Bergmähwiese auf Flst.- Nr. 1909, Gemarkung Bernau im Schwarzwald,
- Überwachung der Einhaltung von Pflanzbindungen für die gewässerbegleitende Gehölzgalerie und Einzelbäume sowie der Umsetzung von Pflanzgeboten innerhalb der Teilfläche Parkplatz,
- Überwachung der Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich,
- Überwachung der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme auf Flst.- Nr. 1169, Gemarkung Bernau im Schwarzwald.

- Überwachung hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen,
- Überwachung der Einhaltung des Gewässerrandstreifens mit 5m breite.

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2021 vorgesehen werden.

7. REALISIERUNG

Die betroffenen Grundstücke können erworben werden, auch die erforderlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungssysteme mit den notwendigen Leitungsrechten können gesichert werden. Es ist beabsichtigt das Vorhaben, nach Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und Bebauungsplanverfahrens umgehend zu realisieren, ein Bauantrag liegt bereits vor.

Aufgestellt:
Lörrach, den 05.02.2018

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DER

GEMEINDE BERNAU

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“

IM ORTSTEIL KAISERHAUS

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVORFAHREN

für den Bereich der Grundstücke:

Flst.-Nr. 1862/1 (teilweise) Parkplatz (Blatt 3)

Flst.-Nr. 1862/3 (teilweise) Parkplatz (Blatt 3)

Flst.-Nr. 1908 (teilweise) öffentlicher Weg (Blatt 2)

Flst.-Nr. 1909 (Blatt 2)

In Ergänzung der Planzeichnungen (Blatt 2 und Blatt 3) werden nachfolgende Bauvorschriften getroffen:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

gem. § 12(3a) BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9(1) Nr. 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in 2 Teilbereiche, für die zeichnerischen Festsetzungen sind die Lagepläne Blatt 2 und Blatt 3 maßgebend:

1.1 Sondergebiet (SO) „Berggaststätte mit Übernachtungsbetrieb“

gem. § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete

Für die zeichnerischen Festsetzungen ist der Lageplan Blatt 2 maßgebend. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Gaststätte mit Übernachtungsbetrieb.

Zulässig sind:

- ein Gaststättengebäude mit Übernachtungsbetrieb, mit bis zu 22 Betten und den dazugehörigen Nebeneinrichtungen (z.B. Empfang, Lager, Personal- und Sozialräume, Büroraum für die Verwaltung)
- Wohnräume für die Betriebsinhaber und das Personal (max. 2 Wohnungen),
- ein Wellnessbereich (eine Sauna mit angegliederten Ruheräumen und einem Außenbereich)
- eine Schank- und Speisegaststätte mit bis zu 85 Sitzplätzen innen und bis zu 90 Sitzplätzen außen
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie
- Stellplätze, Carports oder Garagen nur für die Betreiber und das Personal auf den dafür festgesetzten Flächen, die Stellplätze für die Gäste sind auf dem zu erweiternden, bereits bestehenden Parkplatz in Riggenbach nachzuweisen (sh. Lageplan Blatt 3)

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme .

1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB

Für die zeichnerischen Festsetzungen ist der Lageplan Blatt 3 maßgebend. Für den Parkplatz in Riggenbach ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Neu herzustellen bzw. auf den vorhandenen Flächen auszuweisen sind:

- mind. 12 Stellplätze für das Hotel Adler
- mind. 14 Stellplätze für die Panoramahütte

1.3 Hinweis

Die nachfolgenden Festsetzungen werden jeweils den beiden unterschiedlichen Bereichen des Bebauungsplans mit den Ziff. I Nr. 1.1 und Nr. 1.2 zugeordnet und als Sondergebiet bzw. Parkplatz bezeichnet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9(1) Nr. 1

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet erfolgt durch die Vorgabe der maximal überbaubare Grundfläche, getrennt in Gebäude-, Zufahrts-, Stellplatz- und Hofflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze gem. dem Eintrag im Lageplan (sh. Blatt 2).

2.1 **Überbaubare Flächen**

Die für das Gebäude maximal überbaubare Fläche beträgt 745 m².

Die für Stellplätze, Carports, Garagen sowie die Zufahrts- und Hofflächen maximal überbaubare Fläche beträgt 1.135 m².

2.2 **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf **max. III = KG + EG + OG beschränkt**, dabei ist das unterste Vollgeschoss im Kellerraum vorzusehen.

3. **BAUWEISE, FIRST- UND GEBÄUDERICHTUNG**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Bauweise im Sondergebiet wird gem. § 22 (2) BauNVO als **offene Bauweise (o)** mit einer Einzelhausbebauung (EH) festgesetzt. Die First- und Gebäuderichtung des Hauptgebäudes ist im Lageplan vorgegeben.

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

gem. § 9 (1) Nr. 2 , Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sondergebiet gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und mit der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie der Darstellung der dazugehörigen Zufahrts- und Hofflächen bestimmt (sh. Lageplan Blatt 2).

4.2 Die Flächen, die für die Neuordnung und Erweiterung des Parkplatzes in Anspruch genommen werden dürfen ergeben sich aus den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (sh. Lageplan Blatt 3).

5. **NEBENANLAGEN**

gem. § 14 BauNVO

5.1 Nebenanlagen im Sondergebiet sind nur innerhalb der überbaubaren oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können in beiden Gebieten (Sondergebiet und Parkplatz) als Ausnahmen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie sich in den landschaftlichen Kontext gestalterisch einfügen.

6. **GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE SOWIE ZUFAHRTEN UND HOFFLÄCHE**

gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Garagen, Carports, Stellplätze mit ihrer Zufahrt und der erforderlichen Hoffläche sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. **SCHALLSCHUTZ**

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Die Schallemissionen von luft- und climatechnischen Anlagen sind im Sondergebiet zu begrenzen, es gelten die technischen Regelwerke.

7.2 Die Zu- und Abfahrten zum Sondergebiet sind grundsätzlich auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zu begrenzen. Nächtliche Fahrten zwischen 22:00 und 6:00 sind auf Ausnahmen zu beschränken. Die Zahl der Zufahrtsberechtigten ist begrenzt (Betriebsinhaber, Personal, Zulieferer und Handwerker), der überwiegende Verkehr ist mit dem hauseigenen Fahrdienst abzuwickeln.

7.3 Die Bewirtung der Außenterrassen im Sondergebiet ist um 22:00 einzustellen.

7.4 Zulässig sind im Sondergebiet pro Jahr max. 10 Veranstaltungen (seltene Ereignisse gem. TA Lärm Abschnitt 6.3 und Abschnitt 7.2).

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1 a (3) BauGB

- 8.1 Vor Inbetriebnahme ist eine Konzeption entsprechend der einschlägigen Richtlinie zum Wiederaufbau und zur anderweitigen Verwendung des Oberbodens zu erstellen. Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe a. Ziff. III Hinweise). Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuarbeiten.
- 8.2 Die Außenbeleuchtung des Gebäudes sowie der Hofflächen und des Parkplatzes ist nur mit fledermausgerechten Lichtquellen zulässig. Die Beleuchtung darf nur mit von oben auf den Boden strahlenden Lichtquellen durchgeführt werden. Die Ausleuchtung von Seitenflächen um das Gebäude ist auf ein Minimum zu reduzieren und außerhalb der Betriebszeiten der Hütte abzuschalten.
- 8.3 Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleintragungen in das Grundwasser sind Metalldächer für die Dacheindeckung nur mit einer Beschichtung zulässig.
- 8.4 Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.
- 8.5 Das Oberflächenabwasser ist über den belebten Oberboden der an die Verkehrsflächen und Gebäude angrenzenden Grünflächen zu versickern. Sofern im Bereich der Panoramahütte ein unterirdischer Feuerlöschtank oder ein Löschteich erforderlich wird, ist das Niederschlagswasser zunächst in den Feuerlöschtank oder den Löschteich einzuleiten und der Überlauf über den belebten Oberboden zu versickern.
- 8.6 Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit 5.970 m² innerhalb des Plangebiets zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung einer Bergmähwiese auf dem Flst.- Nr. 1909, Gemarkung Bernau im Schwarzwald durch ein- bis zweischürige Mahd und eingeschränkte Düngung gemäß Bewirtschaftungsempfehlungen des Infoblattes für FFH-Mähwiesen (Natura 2000 LRT) des Fachdokumentendienstes der LUBW (Anhang III).
- 8.7 Die öffentlichen Grünflächen im Seitenbereich des Wirtschaftswegs und im Parkplatzbereich sind extensiv zu pflegen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- 8.8 Durchführung einer externen Kompensationsmaßnahme auf dem Gemeindegrundstück Flst.- Nr. 1169 mit ca. 7.500 m². und Aufwertung des Waldbiotops „Weidfeld Spitzenberg SW Innerlehen“ (Biotop- Nr. 282143376103), welches im Biotopbogen von 1993 als Zwergstrauch- und Ginsterheide mit fortgeschrittener Weidfeldsukzession an süd- und ostexponierten Hängen am Spitzenbergweg beschrieben wird. Es handelt sich um eine verbuschte Waldfläche mit teilweise mehrstämmigen Buchen und Fichtenjungwuchs. Die Sukzessionsfläche wird enthurstet und im Anschluss wieder beweidet. Vereinzelt sollen Jungbuchen mit Stockausschlägen als Weidbuchen entwickelt werden. Vor allem Rosenarten sollen als Sträucher für den Neuntöter erhalten werden. Die Enthurstungsaktion soll mit einer ökologisch versierten Person abgestimmt werden, um sicher zu stellen, welche Gehölze erhalten werden sollen. Die Fläche ist anschließend zu beweidet. Um das Aufkommen von Stockausschlägen einzudämmen ist eine Beweidung mit Ziegen zu prüfen. Das Zielbiotop liegt bei einem Magerrasen bodensauerer Standorte, welcher sich aus einem Mosaik aus Zwergstrauch- Heiden, Borstgrasrasen und Flügelginsterweide zusammensetzen soll.

- 8.9 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse darf die Rodung der vorhandenen Bäume nur in der dafür zulässigen Zeit von Anfang November bis Ende Februar oder sofern der Zeitrahmen aus bautechnischen Gründen nicht eingehalten werden kann nach erneuter Begutachtung und Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen.
- 8.10 Vergrämuungsmaßnahmen für Reptilien mit Auflegen einer schwarzen Folie über einen Zeitraum von ca. 2 – 3 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten.
- 8.11 Aufstellen eines reptilien- und amphibiensicheren Schutzzauns zur Vermeidung von Einwanderungen in den Gefahrenbereich der Baustelle entlang der Nord- und Ostgrenze des Eingriffsbereichs.
- 8.12 Ausweisung von Bautabuflächen entlang des westliche zur Trasse verlaufenden Weidezauns.
- 8.13 Rechtzeitig vor Eingriffsbeginn erfolgt eine fachgerechte Entfernung der oberirdischen Strukturhabitate (Totholzbereiche, Steinhaufen, Holzstapel etc. im Randbereich Nord des Plangebiets).
- 8.14 Die Einzelbäume und die Gehölzbestände entlang des nördlich verlaufenden Gewässers sind als Pflanzbindung festzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 8.15 Die Totholzbäume im Bereich der Leitungstrasse sind durch eine geeignete Trassenwahl zu erhalten.
- 8.16 Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.
- 8.17 Die Rodung von Gehölzen sind nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.
- 8.18 Die Baumbestände im Seitenbereich des Parkplatzes und insbesondere des Höhlenbaums sind durch eine Pflanzbindung zu sichern.
- 8.19 Die Baumhöhle ist während der Bauarbeiten sowie danach für die Fledermäuse zugänglich zu halten.
- 8.20 Kontrolle und Begleitung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

9. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGE BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a und 25b BauGB

- 9.1 Auf den im Lageplan Blatt 3 gekennzeichneten Standorten sind 3 Einzelbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anhang 2 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.
- 9.2 Auf den im Lageplan Blatt 3 gekennzeichneten Standorten ist die gewässerbegleitende Gehölzgalerie im nördlichen Randbereich des Parkplatzes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (Pflanzqualität Strauch, 3 x verpflanzt, 80 bis 100 cm). Es dürfen nur standortgerechte und autochthone Gehölze verwendet werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.
- 9.3 Auf den im Lageplan Blatt 3 gekennzeichneten Standorten sind 5 Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste in Anhang II zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anhang 2 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

- 9.4 Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt oder zur Gewinnung von regenerativer Energie und für technische Aufbauten benötigt werden, sowie flach geneigte Satteldächer bis 15° Dachneigung sind dauerhaft mit einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen.
- 9.6 Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens in der, der Baufertigstellung nachfolgenden Vegetationsperiode abgeschlossen sein.
- 9.7 Es wird auf § 178 BauGB verwiesen. Die Gemeinde kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen.

9.8 Monitoring

Als Monitoring - Maßnahmen sind vorzusehen:

- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des Bauantrags,
- Überwachung der Entwicklung einer Bergmähwiese auf Flst.- Nr. 1909, Gemarkung Bernau im Schwarzwald,
- Überwachung der Einhaltung von Pflanzbindungen für die gewässerbegleitende Gehölzgalerie und Einzelbäume sowie der Umsetzung von Pflanzgeboten innerhalb der Teilfläche Parkplatz,
- Überwachung der Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich,
- Überwachung der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme auf Flst.- Nr. 1169, Gemarkung Bernau im Schwarzwald.
- Überwachung hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen,
- Überwachung der Einhaltung des Gewässerrandstreifens mit 5m breite.

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2021 vorgesehen werden.

9.9 **PLANZLISTEN**

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangulus alnus	Faulbaum
Juniperus communis	Gewöhnlicher Wachholder
Prunus spinosa	Gemeiner Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken- Rose
Rosa arvensis	Feld- Rose
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus racemosa	Berg- Holunder

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:

Äpfel

Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette

Birnen

Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume

Juglans Regia

Bernau, den 2018

Rolf Schmidt
Bürgermeister

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FARBE

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 HAUPTGEBÄUDE

Das Gebäude im Sondergebiet ist mit einem Walmdach zu errichten, für die Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne von Rotbraun bis Dunkelgrau zu verwenden. Als Dachneigung sind 22° vorgegeben.

1.2 NEBENGEBÄUDE, GARAGEN, CARPORTS UND UNTERGEORDNETE BAUTEILE

Nebengebäude, Garagen, Carports sowie untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes im Sondergebiet dürfen auch mit begrünten Flachdächern errichtet werden. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Pult- und Satteldächer zulässig.

2. GEBÄUDEHÖHEN

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1 HAUPTGEBÄUDE

Die max. zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes (FH) im Sondergebiet ist bezogen auf das natürliche und im Mittel gemessene Geländeniveau mit max. 12,0 m festgesetzt.

2.2 NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS

Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen eine max. Gesamthöhe von 3,5 m bezogen auf das Zufahrtsniveau der Hoffläche nicht überschreiten.

3. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Fassade und Dach nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

4. WERBEANLAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder beim Parkplatz.

4.2 Werbeanlagen auf bzw. an den Dachflächen sind unzulässig. Vor- bzw. Schutzdächer sind davon ausgenommen.

4.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Lasertechnik oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.

4.4 Im Bereich der Fassaden des Sondergebiets (Lageplan Blatt 2) sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² allgemein zulässig. Je Fassadenansicht ist nur eine Anlage zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehende Anlagen auf dem Grundstück zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung und das Landschaftsbild einfügen.

Im Bereich des Parkplatzes (Lageplan Blatt 3) sind freistehende Werbeanlagen zusammenzufassen und bis zu einer max. Größe von 3 m² zulässig. Als Ausnahmen können größere oder mehrere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Grundstücksgestaltung sowie in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4.5 Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1 Die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft gem. den Vorgaben (sh. Ziff. I Nr. 8 und Nr. 9) zu begrünen.
- 5.2 Ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit folgenden Angaben ist den Unterlagen zum Bauvorhaben beizufügen:
Alle baulichen Anlagen einschl. den Wegen, der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, etc. mit vorgesehener Art der Oberflächenbefestigung, die Aufschüttungen und Abgrabungen, die Lage, Art, Höhe und Breite der Stützmauerwerke und Einfriedigungen, die Lage und Art der neu zu pflanzenden Arten nach den Pflanzgeboten, ggfs. Die Lage von Regenwasserzisternen und Versickerungsanlagen.
- 5.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 5.4 Wege, Stellplätze sowie die Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die zusätzlich notwendige Entwässerung der Stellplatzflächen ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Straßen, Wege oder sonstige, private Nachbargrundstücke abgeleitet werden, dieses ist auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.
- 5.5 Der anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

5. NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE

gem. § 74 (2) Nr. 2 i. V. m. § 79 LBO

Für das Sondergebiet sind für Gäste insgesamt mind. 14 Stellplätze im Bereich des Parkplatzes (Lageplan Blatt 3) nachzuweisen. Im Sondergebiet (Lageplan Blatt 2) sind nur Stellplätze für die Betriebsinhaber und das Personal auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 74 (1) Nr. 3 und Nr. 1 LBO

- 6.1 Einfriedungen sind sowohl im Sondergebiet (Lageplan Blatt 2), als auch im Parkplatzbereich (Lageplan Blatt 3) unzulässig.
- 6.2 Stützmauern sind für beide Teilbereiche des Bebauungsplans (Blatt 2 und 3) nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen, nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sollten höhere Anlagen erforderlich werden, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Breite von mind. 1,0 m aufweisen. Die Anlagen sind mind. 1,0 m von den öffentlichen Erschließungsanlagen zurückzusetzen.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verkabeln.

8. RETENTIONSZISTERNEN UND ENTWÄSSERUNG

gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Entwässerung ist mit dem Baugesuch nachzuweisen. Es ist entweder die Errichtung von Regenwasserzisternen mit einem Retentionsvolumen für das Sammeln von Dachwasser vorzusehen, dabei kann das Nutzvolumen auch für den Brandschutz dienen, oder unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, eine Versickerung über

den belebten, begrünten Oberboden auf den privaten Flächen. Das häusliche Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Bernau, den 2018

Rolf Schmidt
Bürgermeister

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

gem. § 9 (4) und (6) BauGB

1. HINWEISE ZUR PLANVORLAGE

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen. Die Schnitte sind jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden darzustellen.
Erforderliche Abgrabungen und Auffüllungen sind durch Geländeschnitte darzustellen.
- 1.2 In den Fassadendarstellungen sind ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßelinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen § 6(2) LBOVVO .
- 1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).
- 1.4 Die vorgesehene Gestaltung und die nachzuweisende Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan (M 1:200) zusammen mit den Unterlagen zum Bauvorhaben vorzulegen.

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Zufällige Funde

gem. § 20 DSchG

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine

Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3. BODENSCHUTZ

gem. § 4 (2) BschG

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind zu beachten.

3.1. Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte

unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

- 3.1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können (Verfärbungen, Geruchsimmissionen, etc.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt umgehend zu melden.
- 3.1.8 Voraussetzung für die Verwertung von Erdaushub ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.
Verunreinigter Erdaushub kann nur mit einer Bescheinigung entsorgt werden. Eine Bodenanalyse ist den Behörden vorzulegen.

3.2. Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

- 3.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll möglichst nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2,5 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei der Schüttung und während der Lagerung dürfen Transportfahrzeuge die Mieten nicht überfahren. Überschreitet die Lagerdauer einen Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Leguminosen, Luzerne, etc.). Die Mieten sind vor Vernässung zu schützen, dazu sind die Oberflächen zu profilieren und zu glätten. Bei der Zwischenlagerung von Erdaushub auf den privaten Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke zu treffen (Abstände zur Grundstücksgrenze vergrößern, Abdecken des Aushubmaterials durch Planen, etc.).
- 3.2.3 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.4 Die Auftragshöhe von Mutterboden soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4. DRAINAGEN

Drainagen sind aus Gründen des Wasserhaushaltes **unzulässig**. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maßnahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

5. ABWASSERSPLITTING, ZISTERNEN UND VERSICKERUNG

Abwassersplitting

In Abhängigkeit von der Wasserdurchlässigkeit der Beläge sowie der Art und Weise der Ableitung werden unterschiedliche Berechnungsfaktoren zu Grunde gelegt. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Materialwahl der Oberflächenbeläge, Errichtung von Zisternen und Versickerungsmulden, etc.) auf den privaten Grundstücken können die anfallenden Gebühren erheblich verringert werden.

ZisterneN und Brauchwassernutzung

Eine weitergehende Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser im Gebäude bedarf der Genehmigung der Gemeinde und einer Anzeige beim Gesundheitsamt.

Versickerung

Es ist zu prüfen, ob nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer dezentral durch Versickerung oder ortsnahe Ableitung in die Vorfluter beseitigt werden können. Auch die Dachbegrünung stellt eine Maßnahme zur Verminderung der abzuleitenden Abflussspitzen und –mengen dar. Auf Altlasten darf nicht versickert werden. Auf die entsprechenden Vorschriften zur Versickerung von Regenwässer wird verwiesen.

5. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

Bernau, den 2018

Rolf Schmidt
Bürgermeister

GEMEINDE BERNAU

Ortsteil Kaiserhaus Bebauungsplan

"KAISERBERG PANORAMAHÜTTE"

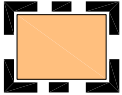
Mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB

ÜBERSICHTSLAGE

Blatt 1

Zeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
TEILBEREICH PANORAMAHÜTTE (Blatt 2)
Größe der Teilfläche ca. 1,19 ha

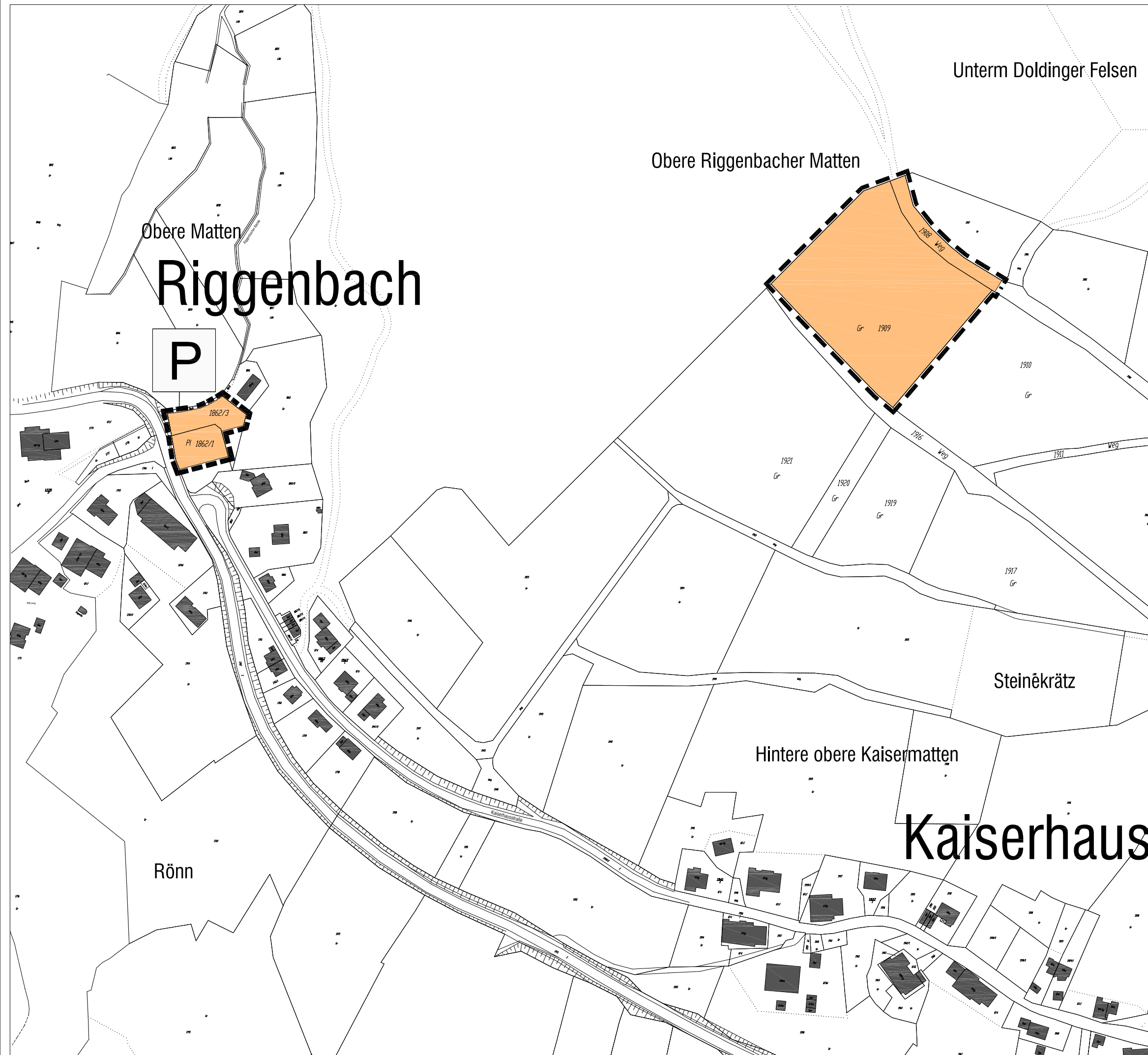
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
TEILBEREICH PARKPLATZ (Blatt 3)
Größe der Teilfläche ca. 0,15 ha

Größe der Gesamtfläche ca. 1,34 ha

M 1:2.500



Entwurf + Planfertigung vom 05.02.2018	PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
Planer Dipl.Ling. Peter Heinrich Egi	DIPL.LING. PETER HEINRICH EGI TURMSTRASSE 22 79539 LÖRRACH FREIER STADTPLANER TEL 07621/2300
Verfahrensübersicht und Ausfertigung	
<u>Aufstellungsbeschluss</u>	am 15.05.2017 öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2017
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	Beschluss am 15.05.2017 öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2017
Anhörungstermin am 31.07.2017 durchgeführt vom 31.07.2017	bis 15.08.2017
<u>Behördenvoranhörung</u>	Beschluss am 15.05.2017 Benachrichtigung am 07.07.2017
Anhörungstermin am 26.07.2017 durchgeführt vom 26.07.2017	bis 01.09.2017
<u>Öffentliche Auslegung</u>	Beschluss am 05.02.2018 öffentliche Bekanntmachung am2018
durchgeführt vom2018 bis2018	
Benachrichtigung Träger Öffentlicher Belange am2018	
Beschluss über eingegangene Anregungen am2018	Satzungsbeschluss am2018
Ausfertigung	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Bernau übereinstimmen. Bernau, den2018	
Rolf Schmidt (Bürgermeister)	(Siegel)
Inkrafttreten durch öffentl. Bekanntmachung am2018 Bernau, den2018	
Rolf Schmidt (Bürgermeister)	(Siegel)
Vermerke	



Obere Riggenbacher Matten

GEMEINDE BERNAU

Ortsteil Kaiserhaus Bebauungsplan

"KAISERBERG PANORAMAHÜTTE"

Mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB

LAGEPLAN

Blatt 2

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)
2. Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
3. Verkehrsflächen
4. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
5. Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25a u. 25b BauGB)
6. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Sondergebiet (SO)	
Berggaststätte mit Übernachtungsbetrieb	
max. überbaubare Grundflächen	
o = offene Bauweise EH = Einzelhausbebauung	
Anzahl der Vollgeschosse max. zulässige Firsthöhe	Walmdach Dachneigung

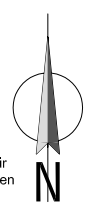
3. Verkehrsflächen

1. Sondergebiet (SO) - Berggaststätte mit Übernachtungsbetrieb (§ 10 BauNVO)
2. Baugrenze (§ 23 BauNVO)
3. Straßenverkehrsflächen
4. Zufahrten und Hofflächen

5. Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün
6. private Grünflächen

7. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
8. Flächen mit Pflanzbindung

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
10. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)



M 1:1.000

Sondergebiet (SO)	
Berggaststätte mit Übernachtungsbetrieb	
max. überbaubare Grundfläche:	
- Gebäude 745 m ²	
- Zufahrt, Hoffläche und St / Ca / Ga 1.135 m ²	
o = offene Bauweise	
EH = Einzelhausbebauung	
max. III (KG, EG, OG)	WD
FH max. 12,0m	DN 22°



Entwurf + Planfertigung	vom 05.02.2018	PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
Planer	Dipl.Ling. Peter Heinrich Egi	STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
		DIPLOM. PETER HEINRICH EGI TURMSTRASSE 22 79539 LÖRRACH FREIER STADTPLANER TEL 07621/2300

Verfahrensübersicht und Ausfertigung			
<u>Aufstellungsbeschluss</u>	am 15.05.2017	öffentliche Bekanntmachung	am 07.07.2017
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	Beschluss am 15.05.2017	öffentliche Bekanntmachung	am 07.07.2017
Anhörungsantrag	am 31.07.2017 durchgeführt	vom 31.07.2017	bis 15.08.2017
<u>Behördenanhörung</u>	Beschluss am 15.05.2017	Benachrichtigung	am 07.07.2017
Anhörungsantrag	am 26.07.2017 durchgeführt	vom 26.07.2017	bis 01.09.2017
<u>Öffentliche Auslegung</u>	Beschluss am 05.02.2018	öffentliche Bekanntmachung	am2018
	durchgeführt vom2018	bis2018	
Benachrichtigung Träger Öffentlicher Belange	am2018		
Beschluss über eingegangene Anregungen	am2018		
Satzungsbeschluss am2018			

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Bernau übereinstimmen.
Bernau, den2018

Rolf Schmidt (Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten durch öffentl. Bekanntmachung am2018
Bernau, den2018

Rolf Schmidt (Bürgermeister) (Siegel)

Vermerke

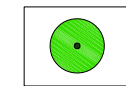
Zeichenerklärung

1. Verkehrsflächen

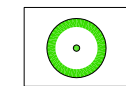


Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Parkplatz mit Angabe der Mindestanzahl von Stellplätzen

2. Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)



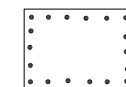
Bäume erhalten



Bäume anpflanzen

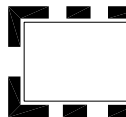


öffentliche Grünflächen,
Verkehrsgrün

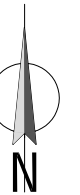


Flächen mit Pflanzbindung

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9(7) BauGB)



M 1:1.000

Obere Matten

Riggenbach

P

Mindestanzahl von Stellplätzen:
12 Stellplätze Hotel Adler
14 Stellplätze Panoramahütte

14 Stellplätze Panoramahütte Bernau KG
12 Stellplätze Hotel Adler

Entwurf + Planfertigung vom 05.02.2018		PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST	
Planer Dipl.-Ing. Peter Heinrich Egi		STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR	
		DIPL.-ING. PETER HEINRICH EGI TURMSTRASSE 22 79539 LÖRRACH TEL. 07621/2300	
Verfahrensübersicht und Ausfertigung			
<u>Aufstellungsbeschluss</u>	am 15.05.2017	öffentliche Bekanntmachung	am 07.07.2017
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	Beschluss am 15.05.2017	öffentliche Bekanntmachung	am 07.07.2017
<u>Anhörungsantrag</u>	am 31.07.2017 durchgeführt	am 31.07.2017	bis 15.08.2017
<u>Behördenanhörung</u>	Beschluss am 15.05.2017	Benachrichtigung	am 07.07.2017
<u>Anhörungsantrag</u>	am 26.07.2017 durchgeführt	am 26.07.2017	bis 01.09.2017
<u>Öffentliche Auslegung</u>	Beschluss am 05.02.2018	öffentliche Bekanntmachung	am2018
	durchgeführt vom2018	bis2018	
Benachrichtigung Träger Öffentlicher Belange	am2018		
Beschluss über eingegangene Anregungen	am2018		
Satzungsbeschluss am2018			
Ausfertigung			
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Bernau übereinstimmen.			
Bernau, den2018			
Rolf Schmidt (Bürgermeister)			(Siegel)
Inkrafttreten durch öffentl. Bekanntmachung am2018			
Bernau, den2018			
Rolf Schmidt (Bürgermeister)			(Siegel)
Vermerke			